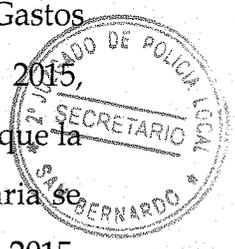


SAN BERNARDO, veintiuno de Diciembre de dos mil diecisiete.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Que, a fojas 59 y siguientes, doña **EVELYN CAMPOS FLORES**, Abogado, en representación de don **FELIPE ALFONSO PEREZ PEREZ**, Ingeniero Industrial, y doña **PAZ NICOLE RAMIREZ NIERA**, Ingeniera en Administración de Empresas, todos con domicilio para estos efectos en calle El Ebro N° 2773, comuna de Las Condes, interpuso denuncia por infracción a la Ley N° 19.496, en contra de don **LUIS ENRIQUE MUNITA HERRERA**, y en contra de don **JOSE ANDRES MUNITA VALDES**, ambos en representación para efectos del artículo 50C inciso tercero y 50 D de la Ley N° 19.496, de INMOBILIARIA CUMBRES DE NOS S.A., sociedad del giro de su denominación, Rut 76.976.520-4, todos con domicilio en Avenida Cuarto Centenario N° 438, comuna de Las Condes, Santiago, la que funda en que con fecha 17 de enero de 2015, sus representados firmaron Promesa de Compraventa con la denunciada y demandada, respecto del inmueble casa 45, del Condominio Cumbres de Nos. Indicó, que en la cláusula cuarta de dicho contrato se indica que su parte pagó en el acto la suma de \$4.803.470.-, equivalente a 195,25 Unidades de Fomento, y 12,18 Unidades de Fomento, por concepto de Gastos Operacionales. Más la suma de 176,65 UF a pagarse el día 19 de enero de 2015, quedando un saldo de 3.347,1 UF, de valor del precio del inmueble. Agregó, que la fecha de entrega de las viviendas del condominio por parte de la inmobiliaria se indicaba en toda la publicidad existente para el Segundo Semestre del año 2015, como consta en la imagen que acompaña en un otrosí. Señaló, que el plazo no fue cumplido, y así, con fecha 13 de junio de 2016, y con más de 6 meses de demora en la entrega de las viviendas, sin ninguna respuesta por parte de la inmobiliaria, enviaron correo solicitando la anulación del proceso de compra. Recién el día 15 de julio del año 2016, les indicaron mediante correo electrónico que la escritura de compraventa se encontraba lista para ser firmada, cuando sus representados hace más de un mes les habían indicado que no deseaban continuar con el proceso de compra debido al incumplimiento de la fecha de entrega, la falta de prolijidad y mala atención al cliente durante toda esta espera. Señaló, como normas infringidas los artículos 3 letra b) de la Ley N° 19.496, en relación, al artículo 1 N° 1 y N° 4 de la misma ley. Solicitan se condene a los denunciados en la calidad ya señalada,



solidariamente al máximo de la sanción que establece la ley, ordenando la restitución de la suma de \$4.803.470., más intereses, reajustes y costas.

Asimismo, en el primer otrosí, dedujeron demanda civil de indemnización de perjuicios, en contra del proveedor ya individualizado, solicitando sea condenada a pagar la suma de \$4.803.470.- (cuatro millones ochocientos tres mil cuatrocientos setenta pesos), y a la suma de \$10.000.000.- (diez millones de pesos), por concepto de daño moral, para cada uno de sus representados, más intereses, reajustes y costas. En el segundo otrosí, de fojas 59, dedujeron además, acción restitutoria en contra del proveedor, ya señalado, por la suma de \$4.803.470.- (cuatro millones ochocientos tres mil cuatrocientos setenta pesos).

Que, a fojas 68, compareció a prestar declaración indagatoria doña PAZ NICOLE RAMIREZ NEIRA, ya individualizada, quien ratificó la denuncia de autos, e indicó que don FELIPE PEREZ PEREZ, por motivos personales. no pudo asistir, y que efectivamente el día 17 de enero de 2015, ella y Felipe suscribieron promesa de compraventa de bien, en la sala de venta que tenía la inmobiliaria denunciada, en la comuna de San Bernardo, ya que la propiedad que deseaban adquirir se encontraba en dicha localidad. Conforme a la publicidad que mantenía en la sala de ventas, como en la página web de la empresa, el plazo de entrega de la propiedad, sería el segundo semestre de 2015, razón por la que firmaron la promesa, con esa convicción, pagando en su oportunidad los gastos operacionales y se dejó el pie de la vivienda a pagar el 19 de enero de 2015, por lo que en total lo pagado a la fecha ascendía a la suma de 371,9 UF. Agregó, que pasados los meses no los llamaban para la entrega, como se había acordado tanto en la promesa como por la publicidad que mantenía la empresa y que para los efectos de la Ley del Consumidor se tienen como parte integrante del contrato, es así, que el 13 de junio de 2016, les indicaron mediante correo electrónico que la escritura de compra venta que se querían desistir de la compra por incumplimiento por parte de la denunciada del plazo de entrega. La respuesta fue entregada por la empresa, indicando que ya estaba escriturada la compraventa propiamente tal y los derivaron hacia el Sub Gerente de Ventas, don Jaime Miño, a quien le explicaron la situación solicitando la devolución de lo pagado y él quedo de darles una respuesta que hasta la fecha no ha entregado, razón por la que intentaron a través de esta vía solucionar el problema, siendo su intención que se les devuelva lo pagado y que se les sancione por incumplimiento de contrato.



Que, a fojas 69, el Tercer Juzgado de Policía Local de Las Condes, se declaró incompetente para conocer de los hechos.

Que, a fojas 70, esta Juez, aceptó la competencia para conocer de los hechos de autos.

Que, a fojas 73, rola la certificación del Sr. Receptor actuante en autos de la notificación de la denuncia y demanda de fojas 59, con su proveído de fojas 70, escrito de fojas 71, resolución de fojas 72, a don LUIS ENRIQUE MUNITA HERRERA y a don JOSE ANDRES MUNITA VALDES, en representación de INMOBILIARIA CUMBRES DE NOS S.A.

Que, a fojas 84, rola el acta de la audiencia de contestación, conciliación y prueba, la que se llevó a efecto con la asistencia de don FRANCISCO NARVAEZ GALLO, en representación de don FELIPE PEREZ PEREZ y doña PAZ RAMIREZ NEIRA; y don JOSE TOMAS PRIETO STEFFENS, en representación de INMOBILIARIA CUMBRES DE NOS S.A.

La parte denunciante y demandante, ratificó sus acciones, solicitando sean acogidas en todas sus partes con expresa condena en costas.

La parte denunciada y demandada opuso excepciones por escrito. El Tribunal, suspendió la audiencia de estilo.



Que, a fojas 160 y siguientes, rola el acta de la continuación de la audiencia de contestación, conciliación y prueba, la que se llevó a efecto con la asistencia de don FRANCISCO NARVAEZ GALLO, en representación de don FELIPE PEREZ PEREZ y doña PAZ RAMIREZ NEIRA; y don JOSE TOMAS PRIETO STEFFENS, en representación de INMOBILIARIA CUMBRES DE NOS S.A.

La parte denunciada y demandada, contestó las acciones interpuestas en su contra, por escrito, solicitando su rechazo.

Llamadas las partes a conciliación por el Tribunal, ésta no se produjo.

Se rindió prueba testimonial y documental. No se formularon peticiones.

Que, a fojas 164, se ordenó traer los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- RESOLUCION DEL ASPECTO CONTRAVENCIONAL.

PRIMERO: Que, se ha interpuesto denuncia en contra de don LUIS ENRIQUE MUNITA HERRERA, y en contra de don JOSE ANDRES MUNITA VALDES, ambos en representación para efectos del artículo 50C inciso tercero y 50 D de la Ley N° 19.496, de INMOBILIARIA CUMBRES DE NOS S.A., por infringir el artículo 3 letra b) de la Ley N° 19.496 de la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

SEGUNDO: Que, la parte denunciada contestó las acciones deducidas en su contra, por escrito solicitando su rechazo.

TERCERO: Que, la parte denunciante y demandante rindió prueba testimonial, consistente en la declaración del testigo don MATÍAS ALONSO DIAZ ESCOBAR, quien señaló, ser compañero con Felipe, normalmente en conversaciones de pasillo o en horario de colación que compartían el mismo horario, él les comentaba que estaba adquiriendo una casa junto a su pareja, la cual fue adquirida más menos en enero de 2015, él les comentaba que se la entregan en diciembre del mismo año, desde diciembre de 2015, veían que la pasaba realmente mal, estaba en un periodo de estrés que no es normal ver a Felipe en el trabajo, más menos le duró hasta junio de 2016. Indicó que les comentó a él y otros colegas que habían tomado la decisión de desistir de la compra junto a su pareja, ya que estaba estresado, al no obtener la casa en la fecha que estaba acordado, esto género que tuvieron que arrendar en otro lugar, y además, se sumó que tenía la presión que debía dejar la casa que arrendaba en diciembre de 2015. Repreguntado, señaló que Felipe durante el primer semestre de 2016 cambió de humor, ya que de ser una persona alegre, andaba más irritable lo que provocaba una lentitud en su desempeño laboral; y que los periodos de irritabilidad posteriores al primer semestre de 2016 se deben a la frustrada compra del inmueble objeto de este juicio. Contrainterrogado, señaló el testigo que no conoce el contrato de promesa suscrito entre la demandada y los demandantes. Además, hizo declarar a doña **MARIA JOSÉ LEIVA CARO**, quien señaló que contactó a Paz en abril de 2016, por el tema de la compra de un departamento que quería realizar con su pololo, este contacto fue por Facebook, por este motivo le pidió asesoría, ya que, tiene la misma edad que ella y también esta con su pololo comprando un inmueble, ella en palabras más sencillas le podía explicar, es en ese contacto cuando le comentó lo que le estaba pasando con la inmobiliaria, problemas con la fecha de entrega, por lo que le dijo, tenía fecha para



diciembre de 2015 aproximadamente, y en abril de 2016, le comentó que aún no se lo entregaban, y que estaba pasando por un momento complicado, porque habían comprado cosas, además el arriendo y ese tipo de cosas. Repreguntada, señala que la fecha de celebración de la promesa de compraventa con la inmobiliaria de este juicio, fue a principios de 2015, y que respecto al proceso de compraventa del inmueble de este juicio, Paz, le señaló que pasaba por un mal momento anímicamente y no fueron buenos consejos, y quedó con una sensación de inseguridad y con desconfianza con las inmobiliarias en general. Contrainterrogada, señaló que no conoce el contrato de promesa suscrito entre la demandada y los demandantes; y que no sabe si los demandantes han dado cumplimiento al referido contrato.

CUARTO: Que, la parte denunciante y demandante, rindió además prueba documental, consistente en los siguientes instrumentos: 1.- Copia de Protocolización de Promesa de Compraventa de fecha 4 de Junio de 2015, que rola a fojas 3 y siguientes de autos; 2.- Copia de Pantallazo de página web Portal Inmobiliario, en donde se indica la fecha de entrega del conjunto habitacional, que rola a fojas 21 del proceso; 3.- Impresión de la página web Reclamos y Respuestas, que rola a fojas 22 y siguientes de autos; 4.- Copia de correos electrónicos que rolan a fojas 27 y siguientes del proceso; 5.- Reserva de Compra Cumbres de Nos III, que rola a fojas 91 y 92 de autos; y 6.- Comprobantes de pago N° 1849 / 1959 y 1960 el primero de fecha 07/01/2015 y los otros dos de fecha 17/01/2015, por la suma el primero de \$300.000.-, el segundo por \$2.775.398.- y el tercero por \$1.570.569.-; comprobantes de transferencia a terceros de fecha 17/01/2015, por la suma de \$2.800.000.- y comprobante de pago con tarjeta de crédito de fecha 17/01/2015 por la suma de \$1.570.569.- y comprobante por \$300.000.- de fecha 07/01/2015, que rolan a fojas 116 y siguientes del proceso.

QUINTO: Que, la parte denunciada y demandada, rindió prueba documental, consistente en los siguientes instrumentos: 1.- Copia de carta enviada por la demandada a don Felipe Pérez Pérez, con fecha 24/05/2016 junto con comprobante de envío y recepción de la misma a través de Correos de Chile, que rola a fojas 125 y siguientes de autos; 2.- Certificado de recepción definitiva de obras N° 35 otorgado por la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo con fecha 22/04/2016, que rola a fojas 129 y siguientes del proceso; 3.- Copia de certificado de copropiedad inmobiliaria N° 11, otorgado por la Dirección de Obras



En tercer lugar, de la lectura de los diversos correos electrónicos, no se aprecia que la entrega de la vivienda estuviera comprometida para el segundo semestre del año 2015.

Y en cuarto lugar, en la "Reserva de Compra" de fojas 91, tampoco se señala el plazo de entrega del inmueble, alegado por la denunciante.

En cuanto, a la prueba testimonial rendida por la denunciante, en nada modifica esta valoración, pues los dos testigos, no presenciaron directamente con sus sentidos la publicidad de la denunciada, respecto al plazo de entrega del inmueble, por lo que no sirven para fundamentar una decisión condenatoria.

De acuerdo a la prueba rendida, valorada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, la denunciante no logró acreditar el hecho determinante para acoger su acción contravencional, esto es, que efectivamente la denunciada publicó como fecha de entrega del inmueble, el segundo semestre del año 2015, por lo que esta Sentenciadora, no puede fundamentar un fallo condenatorio, y rechazará la denuncia de fojas 59, como se dispondrá en lo resolutive de la presente sentencia.

NOVENO: Que, por lo anterior, no se emitirá pronunciamiento de las demás alegaciones formuladas por la parte demandada al contestar la acción contravencional, por inoficioso.

II.- RESOLUCION DEL ASPECTO CIVIL.

DECIMO: Que, en atención a lo resuelto en la parte contravencional, en donde se rechazó la denuncia de autos, esta Sentenciadora, rechazará la demanda civil de indemnización de perjuicios del primer otrosí de la presentación de fojas 59 y siguientes de autos, al no haberse acreditado la relación de causa a efecto entre la infracción que no se logró acreditar y los daños que de ella se derivarían.

DECIMO PRIMERO: Que, en atención a lo antes resuelto se rechazará también, la demanda restitutoria del segundo otrosí de la presentación de fojas 59 y siguientes.

DECIMO SEGUNDO: Que, no se emitirá pronunciamiento respecto de la excepción de caducidad de la demanda restitutoria opuesta por la parte denunciada y demandada, por resultar inoficioso, en atención a lo antes resuelto.



Por estas consideraciones y atendidas las facultades que me confiere la Ley 15231 y los Arts. 1, 14 y 17 de la ley 18287, Art. 1698 del Código Civil, y lo dispuesto en la Ley N° 19.496,

SE DECLARA:

- I.- Que, se **RECHAZA** la denuncia contravencional de lo principal de fojas 59 y siguientes de autos;
- II.- Que, se **RECHAZA** en todas sus partes la demanda del primer otrosí de la presentación de fojas 59 y siguientes de autos;
- III.- Que, se **RECHAZA** en todas sus partes la demanda del segundo otrosí de la presentación de fojas 59 y siguientes de autos;
- IV.- Que, no se condena en costas a la parte denunciante y demandante, por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

Anótese, notifíquese y archívense los autos en su oportunidad.

Rol N° 1765 - 4 - 2017.-

América Soto Vivar

PRONUNCIADA POR DOÑA AMERICA SOTO VIVAR, JUEZ.

Mauricio Cisterna Salvo

AUTORIZADA POR MAURICIO CISTERNA SALVO, SECRETARIO.

